

# 岡崎駅西口自転車等駐車場用地活用事業

## 実 施 方 針

(案)

令和4年●月

岡 崎 市



## 目次

1	事業概要 .....	1
2	事業用地の位置・現況等 .....	1
3	事業の基本方針 .....	5
4	事業方式 .....	5
5	事業期間 .....	6
6	事業者の業務範囲 .....	6
7	事業者の費用負担 .....	7
8	土地の貸付条件 .....	7
9	借地料の減額 .....	8
10	事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項 .....	8
11	契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項 .....	8
12	事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項 .....	8
13	今後のスケジュール（予定） .....	8

# 岡崎駅西口自転車等駐車場用地活用事業実施方針

## 1 事業概要

昨今、多様化する行政課題や市民ニーズへの対応など、行政に対する市民の期待は日々高まっています。

こうした中、引き続き、本市が都市の魅力や活力を維持し、三河地域を代表する中枢中核都市として市民の信頼を得ていくためには、公共サービスを行政のみで提供するのではなく、民間事業者・市民・団体・NPO等を含めた多様な担い手と連携した「公民連携」によって、良質なサービスを効率的に提供することが必要です。

「公民連携」は今後の本市にとって成長戦略の重要なキーワードであり、本市は平成31年2月に「岡崎市公民連携取組方針」を公表し、公民連携の活用推進による新たな市場機会の創出を地域や経済の活性化に繋げるとともに、公共領域（サービス）の最適化による効率的な行政経営を実現し、公民連携の活用により得られる新たな価値を最大化することで持続可能で効率的・創造的・魅力的なまちづくりを進めています。

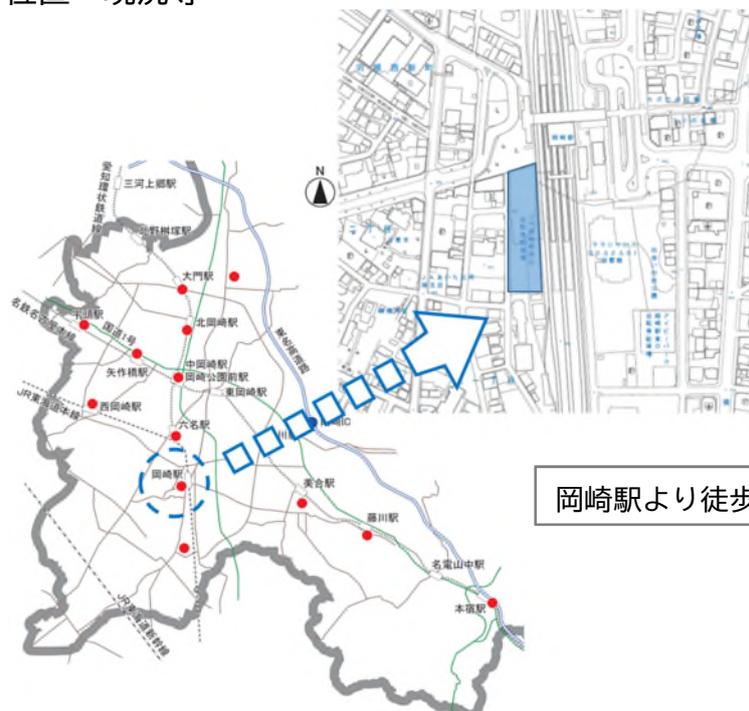
そして、令和3年4月には「第7次岡崎市総合計画」を策定し、将来都市像である「一歩先の暮らしで三河を拓く 中枢・中核都市おかざき」の実現に向け、「公民連携による成長戦略の推進」「コンパクトな都市構造の構築」「まちへの誇りが育まれる社会づくり」「周辺都市との連携体制の推進」による、持続可能な都市経営を進めています。

こうした中、名鉄東岡崎駅周辺や岡崎駅東口の自転車等駐車場では民間活力が導入され、民間事業者のアイデアによるサービスの向上といった新たな価値が創出されています。

本事業は、岡崎駅西口自転車等駐車場用地を有効活用し、商業施設等（以下、「提案施設」という。）と自転車等駐車場（以下、「駐輪場」という。）の複合施設として再整備することで、駅前に賑わいを創出し、機能性、安全性、利便性の高い駅前空間とする事業提案を民間事業者から募集し、公民連携手法をもって整備を図るものです。

## 2 事業用地の位置・現況等

### (1) 位置



## (2) 現況等

所在地	岡崎市柱1丁目13-1、柱町字土取42-3、柱町字下荒子73-4
敷地面積	公簿地積3,680㎡
接道条件	①西側 認定幅員約6m 市道駅西74号線 ※建築基準法42条第1項1号（セットバック不要）
インフラ施設	上水道 西側市道に100mmの配水管あり ※事業対象地には引込管（水道メーター）が設置されていないため、給水装置工事に要する費用及び分担金の負担が必要です。 下水道 西側市道に合流管（下水道管）あり ※下水道事業受益者負担金を負担する必要はありません。 ※事業対象地には公共柵が設置されていませんので、公共柵の取出し工事を含めた排水設備工事に要する費用を負担する必要があります。 電 気 引込可能 通 信 引込可能 ガ ス 都市ガス供給範囲内
建ぺい率/ 容積率	80% / 400%
関係法令等	・都市計画区域 市街化区域 「すでに市街地を形成している区域」および「おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」
	・用途地域の種別 商業地域
	・防火地域の種別 準防火地域
	・立地適正化計画 都市機能誘導区域（岡崎駅周辺） 都市機能誘導区域外で誘導施設（延床面積3,000㎡以上の商業施設、子育て支援施設、大学等）を建築する場合は届出が必要
	・岡崎市周辺環境に影響を及ぼすおそれのある特定事業の方法及び実施に関する条例 対象となる事業の場合は事前協議が必要
	・岡崎市屋外広告物条例を遵守すること 許可地域（禁止物件、禁止広告物、適用除外の例等あり）
	・景観法及び岡崎市水と緑・歴史と文化のまちづくり条例に基づき、高さ18mまたは延べ面積が1,000㎡を超えるものは協議・届出が必要 ※その他、建築基準法等の関連法令を遵守すること
土地の所有者	岡崎市

## (3) 関連する計画等

## ア 岡崎市総合政策指針

令和3年4月1日に施行された岡崎市総合政策指針においては将来都市像を「一歩先の暮らしで三河を拓く 中枢・中核都市おかざき」とし、都市のグランドデザインとして、市域中心部を以下のように位置付けています。

## 【岡崎市総合政策指針（抜粋）】

### 5 都市のグランドデザイン

これまで本市は、ものづくり産業へ勤務する若年世帯の居住地やその生活を支える商業機能を中心としたサービス産業に携わる世帯への居住地を、主に周辺部における住宅開発や大規模な土地区画整理事業等により確保してきました。その結果、現在に至るまで市街地の拡大、人口の増加、高い出生率を維持することができました。また、近年は、主要駅周辺において、市民だけでなく来街者が暮らしの楽しみを実感できるエリアとして誘客資源の充実に向けた取組に着手し、その成果を得つつあります。

全国的には、平成20年（西暦2008年）以降人口減少期を迎えたことを背景に、人口減少局面にあっても持続可能なグランドデザインへの転換が始まっていますが、本市においては今後も若年世帯による市街地周辺部での高い住宅需要が見込まれています。加えて、リニア中央新幹線の名古屋開通に伴い、名古屋駅周辺での大規模再開発が予定されており、そのオフィスビルや商業ビルに勤務する若年世帯の居住を誘導できる可能性を有しています。また、現在の恵まれた交通ネットワークに加え、更なる広域交通機能の充実を見据えた高度都市化が期待されます。

そこで、過去から現在、現在から未来への連続性を見通しながら、高齢化社会への対応や、しなやかで強靱な都市の実現を視野に入れ、基本指針で掲げた「人口ピークの上昇・先送りを見据えたグランドデザイン」を設定します。

#### (1) 市域中心部

市域のなかでも都市機能が集積するエリアにおいては、三河を拓くおかざきにふさわしい、商業機能を中心とする都市機能の更なる集積を図りつつ、徒歩や公共交通によるまちなかの暮らしができるエリアとして居住を促進します。

##### ア 都市機能用地や居住地の確保と強靱化

エリア内の各特性を勘案した高度利用の促進、空き家の活用、立地に応じた都市農地の活用を複合的に組み合わせ高度都市化を促進するとともに、密集市街地においては、狭あい道路の解消を図ります。

##### イ 居住の促進

このエリアには、名古屋をはじめとする市外へ勤務する若年世帯や、このエリアの都市機能に勤務する若年世帯のほか、市街地周辺部に居住する高齢者世帯のうち中心部での便利な暮らしを求める世帯の居住（住み替え）を促進します。

### イ 岡崎市立地適正化計画

本市では、コンパクトシティ・プラス・ネットワーク（医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるまちづくり）の考え方に基づいた都市構造への転換という観点から、平成29年3月に岡崎市立地適正化計画（<http://www.city.okazaki.lg.jp/1550/1567/1637/p021041.html>）を策定しています。

本事業用地は、立地適正化計画の『居住誘導重点区域』に設定されており、土地の高度利用・高密度化を促し、居住誘導を図る区域と位置付けられています。また、『都市機能誘導区域』にも位置付けられ都市機能の誘導方針として、回遊性とにぎわいあるまちづくりを進めるため、文化交流・行政機能を核としながら人が集い溜まることのできる教育機能

や商業機能の集積を高めるとともに、本市南部で不足している高度な救急医療体制を確保するための医療機能、並びに子育て支援機能について誘導を図るとしてあります。

【都市機能誘導区域 誘導施設（岡崎駅周辺）】

- 高度な救急医療病院
- 商業施設（売場面積3,000㎡を超える大規模小売店舗に限る）
- 大学・短期大学・高等専門学校・専修学校
- 子育て支援施設（育児相談・一時預かり・サークル支援など）
- 人が集い溜まることのできる空間の創出に寄与し、都市施設と一体的に整備される地域住民を始め人々の交流を図るコンベンションや飲食機能を含んだ複合施設

ウ 人口推計

本事業用地周辺では、岡崎駅南土地区画整理事業（施行面積：41.17ha 施行期間：平成21年度から令和12年度）が進められており、令和2年4月には、藤田医科大学岡崎医療センター（一般病床：400床、標榜科：24科）が開院しました。

そのため、平成31年3月公表の「岡崎市の人口推計」においても、2015年人口を100とした指数をみると、2050年の岡崎地域は121.1となり、今後も急速な増加をたどることが見通されており、駅利用者も増加することが予想されています。

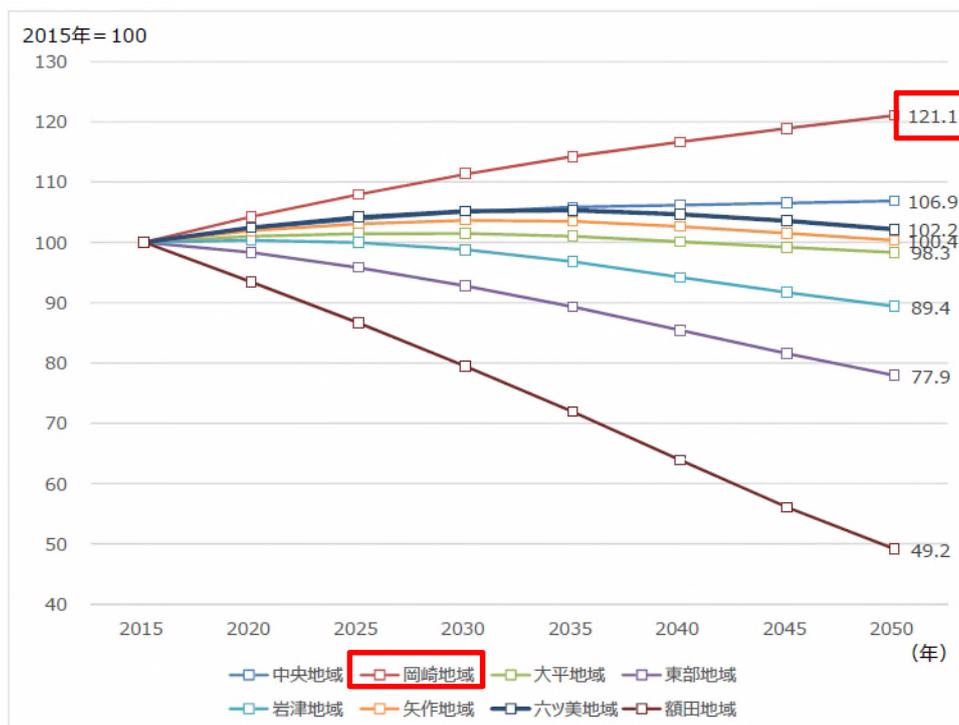
●岡崎駅南土地区画整理事業について

<https://www.city.okazaki.lg.jp/1400/1402/1419/p003484.html>

●藤田医科大学岡崎医療センターについて

<https://okazaki.fujita-hu.ac.jp/>

図 地域別による人口推計結果（2015年人口を100とした指数）



## エ 都市宣言「子ども・女性・高齢者を犯罪から守るまち岡崎」

本市では、犯罪のない誰もが安全で安心して生活することができる地域社会の実現に向けて、令和4年1月8日に都市宣言「子ども・女性・高齢者を犯罪から守るまち岡崎」を表明しました。

市民一人ひとりの意識の高揚を図るとともに、行政、議会、警察、事業者、地域が一丸となって、様々な防犯に関する施策を進めていくこととしています。

## 3 事業の基本方針

先述の「岡崎市総合政策指針」及び「岡崎市立地適正化計画」の位置づけに基づき、以下のとおりとします。

### (1) 導入機能の方針

ア 事業用借地（定期借地制度を活用）として民間事業者の積極活用を図り、土地の高度利用・高密度化を促し、駅前賑わいづくり、地域の活性化、駅利用者の利便性向上等に資する施設を期待します。

イ 提案施設については、賑わいと交流の創造から、人が集い溜まることが想定できる商業機能、特に、飲食、物販等の整備を期待します。

ウ 提案施設には、駅利用者の利便性を考慮した待合機能（待合スペースやオープンカフェ等）の導入を期待します。

エ 駐輪場については、自転車と原付・自動二輪の駐車を区分し、計2,000台程度の駐輪台数を確保のうえ、防犯カメラやサイクルラック等の設置により、防犯性、安全性、利便性の高い施設とすることを期待します。

オ 提案施設及び駐輪場（以下、「民間複合施設」という。）利用者と駅前広場利用者との交通動線（歩行者・自転車・自動車）の交錯を避ける提案を期待します。

### (2) 導入を禁止する用途・施設

ア 政治的又は宗教的用途

イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、その他これらに類する用途

ウ 青少年に有害な影響を与える興行、物販、サービスの用途

エ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に定める暴力団その他の反社会的団体及びこれらの構成員がその活動のために利用する用途

オ 公序良俗に反する用途

カ 居住の用に供する用途

キ 貸金業法（昭和58年法律第32号）第2条第1項に規定する貸金業

## 4 事業方式

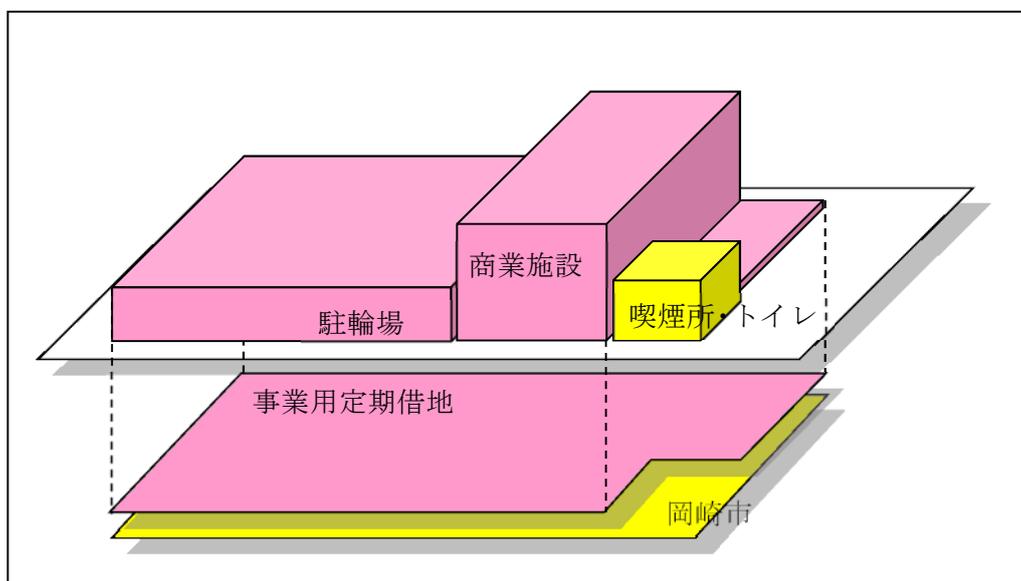
本事業は公募型プロポーザル方式により事業者を選定、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項に規定する事業用定期借地権（賃借権）を設定し、土地を貸付けます。

本市は、事業者（自ら施設を整備し、事業を運営する者：単独の法人又は法人グループ）に対して、土地を一括して有償で提供するものとし、事業者は、当該用地に民間複合施設を

整備し、事業の企画、運営、管理を行うものとしします。

なお、対象用地内に公的施設（喫煙所・トイレ）も民間複合施設と一体として整備しますので、その設計・施工・管理について、可能な範囲で関与を求める場合があります。

図 想定される整備イメージ



## 5 事業期間

事業期間は、事業用定期借地権設定契約の締結日から事業者が提案した借地期間満了日までとします。

ただし、借地期間満了日は、令和25年3月31日以降、令和35年3月31日以前に設定し、借地期間が概ね20～30年の範囲となることを提案時の条件とする方針です。詳細は、募集要項等で示します。

## 6 事業者の業務範囲

### (1) 事業用定期借地

対象用地に事業用定期借地権（賃借権）を設定し、公正証書による契約に従い借地料、保証金を納付します。なお、借地範囲は、協議調整により決定することを想定しています。

### (2) 民間複合施設の整備・管理・運営

事業者は、民間複合施設の設計及び建設工事を行います。

設計にあたっては、施設の整備に必要となる設計図書を作成するものとしします。関係法令遵守のうえ、近隣住民への説明、必要となる各種調査（敷地測量・土質調査等）、電気、通信、ガス、上下水道等に関する協議各種許認可等の取得、工事に必要な許認可・届出等の手続きを工事着手前に遅滞なく行うものとしします。

工事後の運営については、提案に基づいた事業の企画、運営等を行うものとしします。

### (3) 事業期間終了時の民間複合施設の除却

事業者は、事業期間の終了日までに、速やかに民間複合施設を除却し、更地（※）の状態でも市に返還するものとしします。但し事業者より申し出があり、本市が認めた場合はこの限りではありません。

※建物及び事業用地に付属させた一切の地中構造物を除却し、良質な土砂で平らに均し、土砂の飛散が起こらないようにした状態。

(4) 遵守すべき法令等

事業者は、本事業の実施にあたり関連する関係法令（関連する施行令、規則、条例等を含む）等を遵守するものとします。

## 7 事業者の費用負担

本事業における事業者の費用負担は以下のとおりです。事業者に対して、民間複合施設の整備、維持管理、運営等に係る補助金、その他これらに類する本市からの資金援助は行いません。

- (1) 事業者は、締結した定期借地権設定契約に従い保証金及び事業にかかる貸付期間中の土地の借地料を本市に支払います。
- (2) 事業者は、民間複合施設整備（設計、建築、外構工事等）を行い、これに要する費用を負担します。
- (3) 事業者は民間複合施設の企画・運営、維持管理等を行い、これに要する費用を負担します。
- (4) 事業者は、対象用地内に、公的施設（喫煙所・トイレ）も民間複合施設と一体として整備しますので、その設計・施工・管理について、関与する範囲の提案を求めます。また、整備費用は原則市が負担することを想定していますが、詳細な負担方法は募集要項において示します。
- (5) 事業者は事業運営終了後、事業用定期借地契約期間内に民間複合施設の除却を行い、土地を更地にし、建物の抹消登記等をして本市に返還するものとし、これに要する費用を負担します。更地にされない場合は、保証金より更地等に要する費用を相殺し、不足があれば損害金として追加徴収するものとします。
- (6) 事業者は、定期借地権設定契約に係る公正証書の作成費用及び施設に関する登記に必要な費用を負担します。
- (7) その他、事業の提案及び実施に係る一切の費用を負担します。

## 8 土地の貸付条件

事業用地の借地料及び保証金については次のとおりとします。

(1) 借地料

借地料は本市が不動産鑑定評価を基に設定します。ただし、9に示す借地料を減額する場合は地方自治法（昭和22年法律第67号）第237条第2項に基づく議会の議決（令和5年3月議会を予定）が必要となることから、借地料の確定は議決後とします。

なお、貸付条件等の詳細については、募集要項等で示します。

(2) 保証金

事業者の債務不履行を担保するため、事業者は本市に対し、保証金として借地料の1年分及び解体費相当額以上（事業者の提案を踏まえ、選定後に本市との協議により確定します。また、土地の更地返還に係る費用を含みます。）を預託することとします。なお、保証金の全部又は一部について、事業者が保険会社との間に本市を被保険者とする履行保証保険契約を締結したときは、当該保険料で保証金の全部又は一部を補うことができるものとします。

解体費相当額の確定は、事業実施協定の締結から定期借地権設定契約の締結までに本市による積算額との調整を協議により行うこととします。なお、将来的に借地料や解体費の見直しによって、保証金が増減することはありません。また、保証金の返還にあたり、利息は付さないこととします。

## 9 借地料の減額

不動産鑑定評価を基に、提案施設用地及び駐輪場用地毎に借地料を減額することを想定しています。詳細については、募集要項等で示します。

## 10 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

事業者が実施する業務については、事業者が責任を持って遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとします。ただし、本市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、本市が責任を負うものとします。

## 11 契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

本事業において締結する「事業実施協定書」「事業用定期借地権設定契約書」の解釈について疑義が生じた場合は、本市と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、それぞれの契約書に規定する具体的な措置に従うこととします。

また、「事業実施協定書」「事業用定期借地権設定契約書」に関する紛争については、名古屋地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とします。

## 12 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

事業の継続が困難となった場合には、次の措置を講じることとします。

### (1) 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

事業実施協定書に規定する協定の解除の条項及び事業用定期借地権設定契約書に規定する契約解除の条項に該当する事由が発生した場合は、本市は事業実施協定及び事業用定期借地権設定契約を解除することができるものとします。

その場合、本市は事業者に対し、事業実施協定書及び事業用定期借地権設定契約書に規定する違約金及び損害賠償金を請求できるものとします。

なお、事業者は、事業用定期借地権設定契約の終了時までに本事業において整備した施設を除却し、事業用地を更地にした上で本市に返還する義務を負うものとします。

### (2) 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合

本市及び事業者のいずれの責めにも帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合は、本市と事業者は事業継続の可否について協議するものとします。

## 13 今後のスケジュール（予定）

項目	予定
○実施方針の公表	令和4年4月下旬
○募集要項の公表	令和4年7月上旬
○募集要項に関する質問書提出	令和4年7月中旬
○質問に関する回答	令和4年8月上旬

○参加登録申し込みの受付	令和4年9月上旬
○募集提案書の受付	令和4年9月上旬～ 令和4年10月下旬
○提案審査（プレゼンテーション）	令和4年11月中旬
○優先交渉権者の決定・公表	令和4年11月中旬
○基本的事項に関する協定（事業実施協定書）締結	令和5年1月上旬
○事業用定期借地権設定契約（公正証書の作成）	令和5年4月以降
○工事	令和5年4月以降
○供用開始	令和6年度以降

問い合わせ先

担 当：岡崎市総合政策部企画課 公民連携係

所在地：〒444-8601 岡崎市十王町二丁目9番地

電 話：0564-23-6652

F A X：0564-23-6229

E-mail：bicycleparking@city.okazaki.lg.jp

H P：https://www.city.okazaki.lg.jp/